

УДК 347.736:349.442

**Обеспечение и защита прав граждан-участников  
долевого строительства при банкротстве застройщика**

© **Раднаева Екатерина Николаевна**

магистрант 2-го курса,

Бурятский государственный университет имени Доржи Банзарова

Россия, 670000, г. Улан-Удэ, ул. Сухэ-Батора, 6

E-mail: [katyaradnaeva4@gmail.com](mailto:katyaradnaeva4@gmail.com)

В статье анализируются правовое положение гражданина-участника долевого строительства жилья в случае несостоятельности (банкротства) застройщика и способы защиты его прав. Исследуются понятие «застройщик», реестр кредиторов. Рассматриваются преимущества кредиторов-дольщиков. Изучается правовой механизм передачи незавершенного строительства новым инвесторам. Исследуются требования, предъявляемые к застройщику-приобретателю. Анализируются механизм функционирования Фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства и эскроу-счетов. Рассматривается механизм установления и компенсации убытков, понесенных гражданами ввиду незавершенности строительства многоквартирного дома. Изучается процесс возмещения денежных средств гражданам-участникам долевого строительства жилья в случае признания несостоятельным (банкротом) застройщика.

**Ключевые слова:** граждане-участники долевого строительства жилья; застройщик; несостоятельность (банкротство); Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства жилья; эскроу-счета; инвестор; многоквартирный дом; реестр кредиторов.

Участие граждан в долевом строительстве жилья регулируется Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Федеральный закон № 214-ФЗ)<sup>1</sup>.

Застройщиками признаются компании, строящие многоквартирные дома по договорам долевого участия в строительстве жилья и соответствуют требованиям, предъявляющимся федеральным законодательством. До внесения изменений в законодательство к таковым относились любые юридические лица и индивидуальные предприниматели, которые привлекали денежные средства для строительства и обязались передать в собственность покупателя жилое помещение.

---

<sup>1</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. (ч.1.). Ст.40.

В последнее время стали все чаще возникать вопросы о невозможности застройщика завершить начатое строительство ввиду объективных обстоятельств (кризисные ситуации в экономике, а вследствие этого повышение цен на строительные материалы) или недобросовестное поведение самого застройщика, подрядчиков (создание мошеннических схем), что приводит к признанию застройщика банкротом и введением соответствующих процедур.

Рассмотрим способы защиты прав граждан-участников долевого строительства жилья при банкротстве застройщика более подробно.

Задержка передачи готового объекта в собственность покупателям на срок более трех месяцев говорит о том, что у застройщика возникли проблемы, вплоть до введения в отношении него процедуры банкротства.

В таком случае у гражданина-участника долевого строительства жилья появляется право претендовать на внесение его в реестр кредиторов на основании ст. 23 Федерального закона № 214-ФЗ в следующих случаях<sup>1</sup>:

1. Прекращено или приостановлено строительство многоквартирного дома по решению органов власти на срок более шести месяцев;
2. Застройщик просрочил выполнение обязательств перед гражданами более чем на шесть месяцев;
3. Дом не соответствует техническим регламентам, проектной документации, а также техническим условиям подключения объекта к инженерным сетям;
4. Оказались фиктивными и отменены документы на право владения и пользования земельным участком или документы на право строительства на этом участке;
5. Есть решение суда о том, что дольщик является потерпевшим в процессе строительства многоквартирного дома.

Однако включение сведений в реестр не гарантирует преимущества признания права собственности на жилой объект, но все-таки включаться в него стоит, для того, чтобы претендовать на помощь и содействие государства в выборе организации-подрядчика для достройки (в случае необходимости). На основании этих сведений принимаются решения о выделении дополнительных субсидий для завершения строительства, также мерах поддержки самих дольщиков [1; 6].

Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»<sup>2</sup> предусматривает для граждан, чьи права были нарушены, ряд преимуществ, недоступных иным кредиторам, таких как

---

<sup>1</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. (ч. 1). Ст. 23.

<sup>2</sup> О несостоятельности (банкротстве): федер. закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 43. Ст. 4190.

1. Выплата денежных сумм по делу о банкротстве;
2. Передача жилого помещения.

При этом объем предоставляемой государством защиты не зависит от того, какие именно требования были предъявлены. Удовлетворение требований осуществляется в третьей очереди, в том время как для остальных кредиторов предусмотрена четвертая очередь. Дополнительно участникам строительства предоставляется возможность установления и компенсации убытков, понесенных ввиду невыполнения застройщиком своих обязательств (например, возмещение расходов по договору найма другого жилого помещения, в связи с непригодностью строящегося объекта для проживания).

Одним из способов обеспечения прав и интересов дольщиков является передача объекта незавершенного строительства новым инвесторам. Они, приобретая такой объект, приобретают возможность завершить строительство и реализовать недвижимость по более выгодной цене. Таким образом, у участников долевого строительства при продаже частей объекта появляется возможность удовлетворить свои денежные требования за счет вырученных при продаже средств. Однако и здесь существуют определенные риски, которые не позволяют продать объект по более высокой цене, соответственно дольщики получают суммы гораздо меньше ожидаемых.

Следующим способом обеспечения исполнения требований граждан-участников долевого строительства является завершение строительства и передача жилых помещений им в собственность. Законодательство не предъявляет дополнительных условий к привязке требований о передаче жилых помещений к определенной процедуре банкротства, указывая лишь на то, что заявить такое требование возможно только после стадии наблюдения и исключительно в рамках процедуры банкротства.

В случае если застройщик не может завершить строительство объекта самостоятельно, то в таком случае может применяться механизм замены застройщика. В таком случае от застройщика-банкрота к новому застройщику переходит имущество (земельные участки, объекты незавершенного строительства) и неисполненные обязательства в обмен на исполнение обязательств перед дольщиками.

С целью защиты прав граждан-участников долевого строительства существуют и другие способы обеспечения сохранности вложенных денежных средств. К таковым относятся: Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства (Далее Фонд), эскроу-счета и др.

В рамках процедуры признания застройщика несостоятельным (банкротом) Фонд либо выплатит возмещение участникам долевого строительства, либо профинансирует завершение строительства объекта за счет средств компенсационного фонда. В таком случае решение — достраивать объект или получить возмещение — принимается самими дольщиками на общем собрании<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении

Что же касается механизма использования эскроу-счетов, то многие эксперты считают, что такой способ защиты прав граждан-участников долевого строительства более эффективен, чем Фонд [1; 6].

Правила об использовании эскроу-счетов были введены с целью защиты вложенных средств дольщиков путем резервирования денежных средств на счетах банка. Застройщик может получить эти средства только после того, как он выполнит обязательства перед дольщиками. В случае, если застройщик не выполняет свои обязательства, то банк возвращает гражданам-участникам долевого строительства их денежные средства.

С 1 июля 2019 г. все застройщики по новым проектам обязаны перейти на расчеты через эскроу-счета, и по мнению экспертов, Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства со временем потеряет свою актуальность.

Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ к застройщику-приобретателю установлены следующие требования<sup>1</sup>:

- Застройщиком может быть только юридическое лицо;
- Опыт строительства не менее трех лет;
- Наличие на ввод объекта в эксплуатацию не менее 10 тыс. кв. м.;
- Имеющий наименование «специализированный застройщик», а также об отсутствии в отношении него:
  - Процедуры ликвидации юридического лица;
  - Решений арбитражного суда о введении в отношении него процедуры банкротства;
  - Решения о приостановлении деятельности юридического лица в порядке, установленном КоАП РФ и др.

К застройщику-приобретателю могут быть предъявлены требования только о передаче жилых помещений. Таким образом, механизм замены застройщика может стать одним из эффективных способов решения проблем незавершенного строительства в рамках процедуры банкротства застройщика.

В заключение, можно отметить, что законодатель совершенствует способы защиты прав граждан-участников долевого строительства в связи с несостоятельностью (банкротством) застройщика, пытаясь обезопасить вложенные средства граждан, минимизировать понесенные убытки, защитить права обманутых граждан-участников долевого строительства и сократить время ожидания строительства своего жилья.

---

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп.): федер. закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 31 июля 2017 г. № 31 (ч. 1). Ст. 4767.

<sup>1</sup> Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 23.

*Е. Н. Раднаева.* Обеспечение и защита прав граждан-участников долевого строительства при банкротстве застройщика

---

### **Литература**

1. Бакусеев Р. Я. Банкротство застройщиков // Правовые вопросы строительства. 2012. Т. 15, № 2. С. 32–34.
2. Дементьев А. Ю. Услуги застройщика // Учет в строительстве. 2013. Т. 1, № 10. С. 10–12.
3. Егоров А. В. Банкротство организаций-застройщиков // Правовые вопросы строительства. 2017. Т. 16, № 4. С. 17–20.
4. Пивцаев Е. И. Особенности несостоятельности (банкротства) застройщиков: дис. ... канд. юр. наук. СПб., 2017. С. 132–133.

### ENSURING AND PROTECTING THE RIGHTS OF CITIZENS-PARTICIPANTS OF SHARE-BUILDING UNDER THE INSOLABILITY (BANKRUPTCY) OF THE DEVELOPER

*Radnaeva Ekaterina Nikolaevna*

2-d year Master Student

Buryat State University named after Dorji Banzarov

Russia, 670000, Ulan-Ude, St. Sukhe-Batora, 6

E-mail:katyaradnaeva4@gmail.com

The article analyzes the legal status of a citizen participating in shared housing construction in the event of insolvency (bankruptcy) of the developer and ways to protect his rights. The concepts of “developer”, the registry of creditors are investigated. The advantages of lenders - interest holders are considered. The legal mechanism for transferring construction in progress to new investors is being studied. The requirements for the acquirer are examined. The mechanism of the functioning of the Fund for the Protection of the Rights of Citizens-Participants in Shared Construction and Escrow Accounts is analyzed. The mechanism of establishing and compensating losses incurred by citizens due to the incomplete construction of an apartment building is considered. The process of reimbursing funds to citizens participating in shared housing construction is considered if the developer is declared insolvent (bankrupt).

*Keywords:* citizens participating in shared housing construction; a builder; insolvency (bankruptcy); the Fund for the Protection of the rights of citizens participating in shared housing construction; escrow accounts; investor; apartment building; register of creditors.